

бітної плати. Вивчення методичних підходів обґрунтування рівня мінімальної заробітної плати дозволило стверджувати, що мінімальна заробітна плата виконує усі функції оплати праці, а саме: відтворювальну, стимулюючу, регулюючу, розподільну, а мінімальний споживчий бюджет – тільки стимулюючу, тому необхідно прагнути до її перевищення над мінімальним споживчим бюджетом [4].

Отже, механізм регулювання оплати праці можна представити як вплив на фактори, від стану яких залежить ступінь виконання заробітною платою своїх основних функцій. Удосконалення організації заробітної плати на підприємстві дозволить підвищити не тільки добробут населення, а й допоможе підвищити рівень економічного розвитку країни в цілому.

1. Про оплату праці: Закон України від 24 березня 1995 року № 108/95-В.Р. // Урядовий кур'єр. – 2003. – №135.

2. Іванова Л.Б., Корогод Ю.В. Удосконалення організації заробітної плати працівників // Вісник Чернігів. держ. технологіч. ун-ту. Вип.14. – Чернігів, 2001. – С.137-143.

3. Колот А.М. Оплата праці на підприємстві: організація та удосконалення. – К.: КНЕУ, 1997. – 191 с.

4. Мартіков В. В. Фінансування витрат на ринку праці // Фінанси України. – 2002. – С.67-74.

*Отримано 17.01.2005*

УДК 675.24

**В.А.САПРЫКА**

*Харьковская национальная академия городского хозяйства*

## **ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СИСТЕМЫ ИНДЕКСОВ ПРИ ИССЛЕДОВАНИИ ГОРОДСКОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ**

Рассматриваются проблемы адекватной оценки и восприятия информационных потоков обратной связи, формирующихся на рынках недвижимости.

Успехи украинской экономики, а также относительно новые нормативно-правовые акты, регулирующие отношения на рынке, позволяют выделить положительные тенденции в становлении городских рынков недвижимости. В 2004 г. в силу вступили законы, определяющие дальнейшее развитие финансово-кредитных отношений на рынке недвижимости и создающие благоприятные условия для инвестирования [1, 2].

Городской рынок недвижимости является неотъемлемой частью государственного рынка недвижимости, но имеет определенные отличия, обусловленные расположением, развитием промышленных отраслей, экономическим развитием города и другими факторами. Однако, несмотря на реальные стратегические перспективы этой части обще-

национального рынка, следует отметить проблемы, возникающие при трансформации социально-экономических отношений.

Неотъемлемой частью рынков недвижимости являются финансовые институты, включающие посредников, фирмы, предоставляющие финансовые услуги и другие институты, с помощью которых домохозяйства, бизнес и правительственные организации реализуют принимаемые ими финансовые решения. При этом на украинском рынке недвижимости остается задача полноценной интеграции инструментов инвестиций в недвижимость в финансовую систему глобального рынка капиталов. Одним из существенных препятствий на пути решения данной задачи является отсутствие надежных и достоверных инструментов измерения эффективности инвестиций на рынке недвижимости для последующего сопоставления с продуктивностью инвестиций на фондовом рынке или на рынках недвижимости других городов и стран. Рост популярности инвестиций в недвижимость как институциональных, так и индивидуальных инвесторов в 80-х годах был обусловлен пониманием того, что недвижимость не уступает в стоимости традиционным корпоративным инвестициям в ценные бумаги [4].

Практически во всех развитых странах основной интерес к измерению продуктивности инвестиций в недвижимость проявляют основные владельцы недвижимости, которые чувствуют необходимость не просто в измерении рынка, а в получении «сигналов» об его изменении, на основе которых можно обосновывать управление своих собственных инвестиционных портфелей.

Рассматривая недвижимость города с точки зрения современной портфельной теории, можно предположить, что устойчивое развитие территории зависит от управления его активами.

Инвестиционные процессы на рынке недвижимости имеют разнообразные формы, виды и механизмы реализации управленческих решений. Городская система мониторинга (рис.1) является структурной составляющей системы принятия управленческих решений на рынке недвижимости. Для анализа и прогнозирования ситуации, складывающейся на городском финансовом рынке, администрации города следует иметь собственную систему мониторинга, включающую определенное число показателей и индикаторов, определяющих изменения на рынке недвижимости, что ведет к привлечению инвестиций в недвижимость.

Одним из аналитических инструментов, используемых при мониторинге рынка недвижимости, является система индексов. Индекс цен – важнейший инструмент, позволяющий оценить тренд всего рынка и измерить его прирост или падение [6]. Регулярное наблюдение за ин-

дексами позволяет местным органам власти отслеживать текущую ситуацию на рынке недвижимости, понимать существующие тенденции его развития, и на их основе принимать управленческие решения (рис.2).

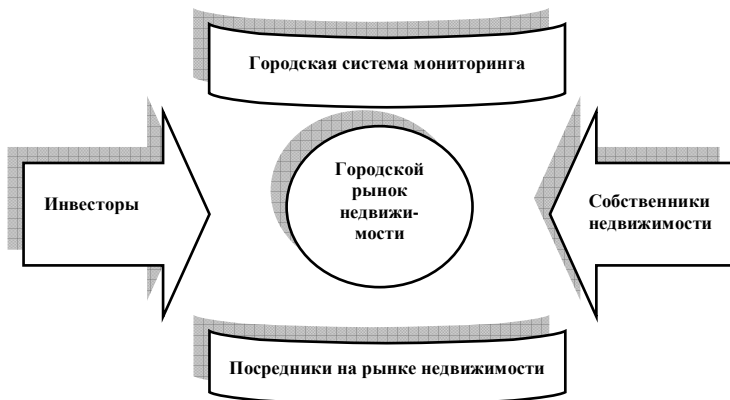


Рис.1 – Структурная схема городского рынка недвижимости

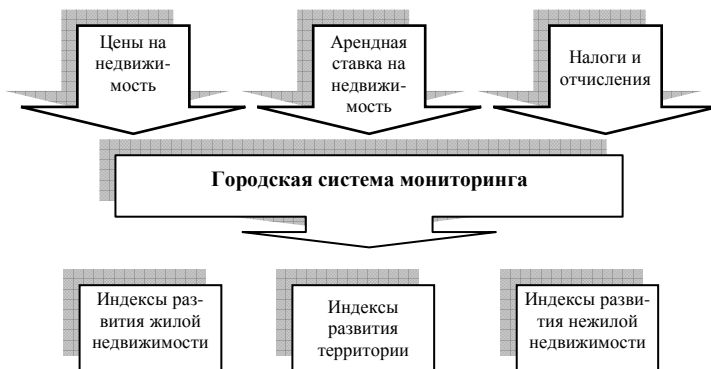


Рис.2 – Формирование индексов городской системы мониторинга

Отличительная особенность системы индексов состоит в расширенном подходе к мониторингу городского рынка. В настоящее время прогнозирование тенденций развития городского рынка недвижимости базируется на субъективном экспертном мнении и часто противоречивы. Цель создания системы индексов состоит в предоставлении каж-

дому участнику рынка объективных цифровых данных в удобном формате, позволяющих с их помощью составлять свое собственное мнение и принимать самостоятельные решения.

Для получения индекса доходности жилья московские фирмы, анализирующие рынок, рассматривают формулу, которая включает следующие компоненты:

$$\text{Индекс доходности} = (\text{Доход от аренды} + \text{Изменение стоимости квартиры}) / (\text{Доход в банке}) \quad [7].$$

Логический смысл индекса доходности жилья состоит в сравнении эффективности двух финансовых инструментов, доходов банков и доходов от аренды недвижимости. Его значение относительно критических точек позволяет сориентироваться в ситуации, складывающейся на рынке. Диапазон от 0 до 1 составляет область малой доходности, вложения в недвижимость которого хотя и не убыточны, но менее выгодны, чем просто получение банковских процентов. Ноль является второй критической точкой, ниже которой недвижимость становится убыточной. Это означает, что падение ее стоимости в условиях снижения рынка не покрывается даже возможными арендными платежами. При появлении таких тенденций имеет смысл подумать о продаже недвижимости. Значения индекса больше 1 означают, что вложения в недвижимость выгоднее банковских депозитов, причем во столько раз, во сколько значение индекса больше 1. Такая ситуация характерна для растущего рынка.

В качестве показателя в системе мониторинга предлагается индекс доходности городского жилья. Городское жилье, т.е. квартира или дом, согласно современной портфельной теории, может рассматриваться не как социальное благо, а как источник получения прибыли [4]. Такой подход является методом оценки экономической и инвестиционной привлекательности городского жилья, который основан на методе капитализации дохода [3].

При расчете индекса доходности городского жилья за основание принимаются вычисления потенциальной ставки доходности от владения объектом городской недвижимости (жилья)

$$Ид_{гор.жилья} = (C_k / \tilde{C}_{д.гор.б}) \times K_m.$$

Здесь  $Ид_{гор.жилья}$  – индекс доходности городского жилья;  $C_k$  – ставка капитализации, рассчитываемая по формуле [5]

$$C_k = I / V,$$

где  $I$  – периодический средний доход за год;  $V$  – стоимость усредненного объекта жилья;

$\tilde{C}_{д\text{ гор.б}}$  – средняя ставка дисконтирования в городских банках;  $K_m$  – коэффициент местоположения.

Относительная величина индекса доходности городского жилья позволяет исключить из рассмотрения ряд дополнительных факторов, таких как уровень инфляции, соотношение курсов доллара и гривны и т.п., так как эти факторы одинаковым образом изменяют реальный уровень доходности от различных инструментов. Коэффициент местоположения вводится для того, чтобы исключить влияние разброса цен, зависящих от расположения района, в котором находится объект недвижимости.

Предлагаемый индекс доходности городского жилья является показателем характерного уровня доходности на рынке недвижимости в целом. Важным индикатором служит его изменение, указывающее на повышение или снижение доходности рынка недвижимости.

Таким образом, можно сделать вывод, что для дальнейшего развития городского рынка недвижимости администрации следует иметь действенную систему мониторинга. Индекс доходности городского жилья является одним из индексов, который может использоваться для расчета эффективности вложений в городскую жилую недвижимость и использоваться такими инвесторами, как банки, фонды операций с недвижимостью и т.д. Система индексов позволяет прогнозировать динамику развития городского рынка не только в ближайшей перспективе, но и на долгосрочный период, что позволяет использовать индексы при разработке социально-экономических программ и стратегических планов развития города.

1. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України // Відомості Верховної Ради (ВВР). – 2003. – №52. – С.377.

2. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати: Закон України // Відомості Верховної Ради (ВВР). – 2004. – №1. – С.1.

3. Радионов Н.В., Радионова С.П. Основы финансового анализа: математические методы, системный подход. – СПб.: Альфа, 1999. – 592 с.

4. Стефан Е. Роулак. Оценка инвестиций в недвижимость. – М.: Юнити, 1998. – 299 с.

5. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. – М., 1994. – 231 с.

6. Колби Р. Энциклопедия технических индикаторов рынка: Пер. с англ. – 2-е изд. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2004. – 837 с.

7. Интернет-сервер: [IRN\\_ru](http://IRN_ru) - Методология.htm

*Получено 15.12.2004*